



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D'ANGELO FLAMINIA

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ivan Corrado Gigliotti

CF:GGLVCR77H251874L

con studio in VARESE (VA) VIA PERLA

telefono: 3497254581

fax: 03321641441

email: ivan.gigliotti@libero.it

PEC: ivancorrado.gigliotti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MALNATE VIA REDIPUGLIA 6, frazione GURONE, della superficie commerciale di **106,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA RESIDENZA INSERITA IN UN CONTESTO DI CASA IN LINEA DI MEZZO POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON ACCESSO PEDONALE DA VIA REDIPUGLIA ED USCITA SU CORTILE INTERNO AL LATO OPPOSTO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 26 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana GU, classe 8, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: VIA REDIPUGLIA, 6, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/09/2011 Pratica n. VA0372261 in atti dal 15/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 168425.1/2011) Coerenze: NORD SU VIA REDIPUGLIA, SUD SU CORTILE E LOGGIA DI PROPRIETA', EST ED OVEST A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1990.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.435,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.435,00
Data di conclusione della relazione:	24/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/05/2011 a firma di LEOTTA IGNAZIO ai nn. 38823/13315 di repertorio, iscritta il 11/05/2005 a LEOTTA IGNAZIO ai nn. 8319/1900, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 174.000.

Importo capitale: 116.000.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 15/04/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 1233 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI (dal 02/05/2011), con atto stipulato il 02/05/2011 a firma di LEOTTA IGNAZIO ai nn. 38822 di repertorio



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SANATORIA N. 68, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 08/03/1996 con il n. 68 di protocollo, agibilità del 03/05/2000 con il n. 94 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona T1 DELLA CITTA' STORICA



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: contorni scala a chiocciola non corretti (tavolato e locale bagno) (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: contorni scala a chiocciola non corretti (tavolato e locale bagno)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN MALNATE VIA REDIPUGLIA 6, FRAZIONE GURONE





APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MALNATE VIA REDIPUGLIA 6, frazione GURONE, della superficie commerciale di **106,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA RESIDENZA INSERITA IN UN CONTESTO DI CASA IN LINEA DI MEZZO POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON ACCESSO PEDONALE DA VIA REDIPUGLIA ED USCITA SU CORTILE INTERNO AL LATO OPPOSTO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 26 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana GU, classe 8, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: VIA REDIPUGLIA, 6, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/09/2011 Pratica n. VA0372261 in atti dal 15/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 168425.1/2011)
Coerenze: NORD SU VIA REDIPUGLIA, SUD SU CORTILE E LOGGIA DI PROPRIETA', EST ED OVEST A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono VARESE). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
municipio



COLLEGAMENTI

autobus distante 0.5 KM
aeroporto distante 40 KM
tangenziale distante 1,5 KM
ferrovia distante 2 KM
autostrada distante 5 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:





qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME È COMPOSTO DA UNA ABITAZIONE CON INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, BAGNO E PORTICO AL PIANO TERRA, DISIMPEGNO, CAMERA E BAGNO AL PIANO PRIMO. COMPLETANO L'U.I. IN OGGETTO UNA LOGGIA AL PIANO PRIMO CON ACCESSO DAL CORTILE INTERNO E GLI ACCESSORI SOPPALCO E SOTTOTETTO AD USO DEPOSITO AL PIANO SECONDO CON ACCESSO SEMPRE DALLO STESSO CORTILE.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETRO DOPPIO, LE PORTE INTERNE SONO

IN LEGNO, I PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA IN TUTTO L'APPARTAMENTO. IN BAGNO I PAVIMENTI ED I RIVESTIMENTI SONO ANCH'ESSI IN CERAMICA. IL PORTICO HA PAVIMENTO IN CERAMICA.

SONO PRESENTI I TERMOSIFONI IN ALLUMINIO ED UN GENERATORE DI CALORE TRADIZIONALE.

IL CITOFONO RISULTA FUNZIONANTE.

NON RISULTA ESSERE PRESENTE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	82,00	x	100 %	=	82,00
SOTTOTETTO E SOPPALCO AD USO DEPOSITO	50,00	x	25 %	=	12,50
PORTICO E LOGGIA	40,00	x	30 %	=	12,00
Totale:	172,00				106,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.000,00 pari a 10,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: CASA IN LINEA IN CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.200,00 pari a 12,00 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,50 x 1.100,00 = **117.150,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
STATO DI OCCUPAZIONE	-11.715,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.435,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.435,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,50	0,00	105.435,00	105.435,00
				105.435,00 €	105.435,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.435,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 102.435,00

data 24/09/2025



il tecnico incaricato
Ivan Corrado Gigliotti

